



Bebauungsplan

„Kupferwiesen II“

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

22.09.2025

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Teil II: Begründung

Stadtbauamt/ Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planaufstellung	5
1.1	Erfordernis	5
1.2	Ziele und Zwecke	5
2	Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Bestehende Nutzungen	6
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	8
3.4	Bebauungsplanung	9
4	Städtebauliche Konzeption	12
4.1	Städtebau.....	12
4.2	Erschließung / Technische Infrastruktur	12
5	Verfahren.....	12
6	Gutachten.....	13
7	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)	13
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs 1-3 BauNVO)	14
7.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs 1-3 BauNVO)	14
7.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)	14
7.6	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
7.6.1	Schutz vor Verkehrslärm	15
7.6.2	Schutz vor Gewerbelärm	17

7.6.3	Ermittlung von Lärmpegelbereichen.....	18
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	19
7.7.1	Pfg. 1: Pflanzung von Einzelbäumen	19
7.7.2	Pfg. 2: Dachbegrünung	20
7.7.3	Pfg. 3: Begrünung privater Freiflächen	20
7.7.4	Pfg. 4: Begrünung von Einfriedungen und Nebenanlagen.....	21
7.8	Gebiet, in dem bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen getroffen werden müssen, Flächen für Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b und c BauGB).....	21
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO).....	26
8.1	Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	26
8.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	26
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 26	
8.3.1	Bewegliche Abfallbehälter	26
8.3.2	Einfriedungen	26
8.4	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	26
8.5	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	26
8.6	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO).....	27
8.7	Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	27
9	Berücksichtigte Belange (§1 Abs. 6 BauGB)	27
9.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	27
9.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	27
9.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	27
9.4	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	28
9.5	Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	28
9.6	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	28
9.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	28

9.8	Sonstige Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	32
9.8.1	Belange der Wirtschaft.....	32
9.8.2	Belange der Land- und Forstwirtschaft	32
9.8.3	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	32
9.8.4	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	32
9.8.5	Belange der Versorgung	32
9.8.6	Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen	32
9.9	Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). ..	32
9.10	Verteidigung und Zivilschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	32
9.11	Städtebauliche Entwicklungskonzepte/ informelle Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	33
9.12	Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge (§1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	33
9.13	Unterbringung von Flüchtlingen (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	33
9.14	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	33
10	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§1 a BauGB)	33
10.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) ..	33
10.2	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen (§ 1 a Abs. 3 BauGB)	34
10.3	Erhaltungsziele (§ 1 a Abs. 4 BauGB)	34
10.4	Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 a Abs. 5 BauGB)	34
11	Bodenordnung.....	34
12	Folgeverfahren	34
13	Anhang.....	34

1 Anlass der Planaufstellung

1.1 Erfordernis

Die Stadt Gerlingen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Kupferwiesen II“ aufzustellen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kupferwiesen“ (Planbereich 2.1.2) aus dem Jahr 1975, der ein allgemeines Wohngebiet, eine Sonderbaufläche für einen Kindergarten und ein Gewerbegebiet umfasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kupferwiesen II“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kupferwiesen“ aufgehoben.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird entsprechend der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt. Das Quartier wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist aufgrund der Größe des Plangebiets nicht anzuwenden.

1.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist eine Verdichtung der derzeitigen Wohnnutzung. Die Eigentümer der Flurstücke 2009 und 2010, der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart und die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten BW beabsichtigen bei Bedarf eine Nachverdichtung der Nutzungen durch bauliche Ergänzungen, sukzessiven Abriss bestehender Gebäude und durch Neubebauung.

Laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept 2030 der Stadt Gerlingen¹ wird eine Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten angestrebt. Mit der Planung soll eine höhere Nutzungsdichte erreicht werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Quartier Hofwiesen-/ Schillerstraße/ Wettegraben/ Kupferwiesenstraße liegt im Nord-Osten des Siedlungsgebietes der Stadt Gerlingen. Es grenzt im Norden an ein Gewerbegebiet mit Gemengelagen von Wohn- und Gewerbenutzungen, im Westen an ein Wohngebiet, im Süden an ein Mischgebiet und im Osten an ein eingeschränktes Gewerbegebiet in Gemengelagen mit Wohn- und Gewerbenutzungen.

¹ Isek 2030, S. 94

Im Quartier befinden sich derzeit vier Häuserzeilen und eine Tiefgarage, die sukzessive abgerissen und durch mehrgeschossige Wohnbauten ersetzt werden sollen.

Das Quartier der Wohnbebauung einschließlich Parkierungsflächen besteht aus fünf Grundstücken, die Flurstücke 2010 und 2007 (Größe 0,8172 ha) sind im Eigentum des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart, die Flurstücke 2008 und 2009 sind im Eigentum der Landesbaugenossenschaft (Größe 0,2376 ha).

2.2 Geltungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs (Plangebiet) fest. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke 110 (teilweise), 133, 134, 2007, 2008, 2009, 2010 sowie Teile der Flurstücke 2015 und 2246.

Abbildung 1: Geltungsbereich



2.3 Bestehende Nutzungen

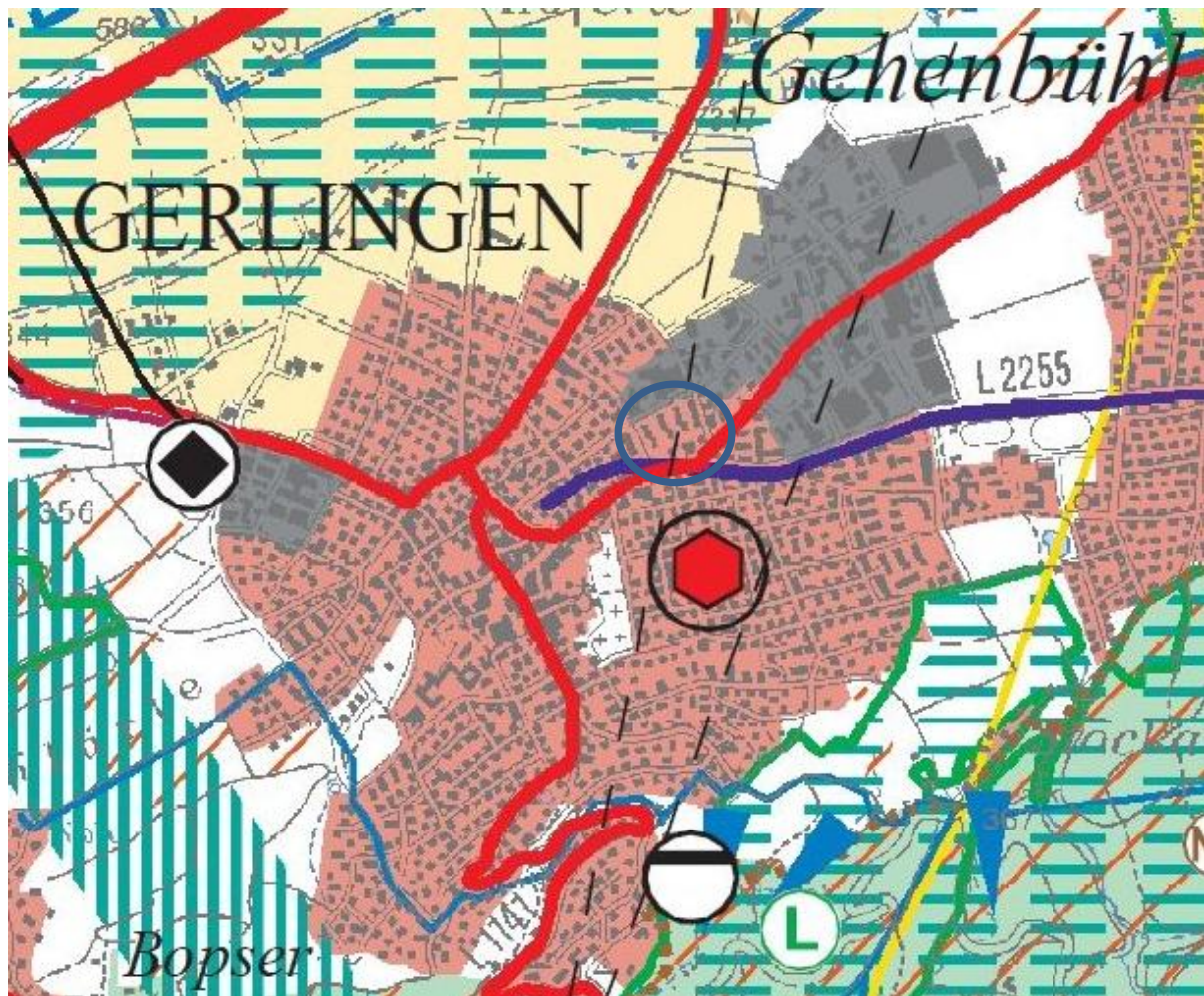
Das Plangebiet ist derzeit mit vier mehrgeschossigen Wohngebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Die privaten Grünflächen zwischen den Gebäuden bestehen aus Rasenflächen und vereinzelt Gehölzen. Entlang des Wettegraben befinden sich private Stellplätze für Kfz. Als Nebenanlagen befinden sich Terrassen, Abstellplätze für Müllcontainer und ein Kinderspielplatz auf den Grundstücken.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Verband Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet auf der Gemarkung Gerlingen als Wohnbaufläche dargestellt.

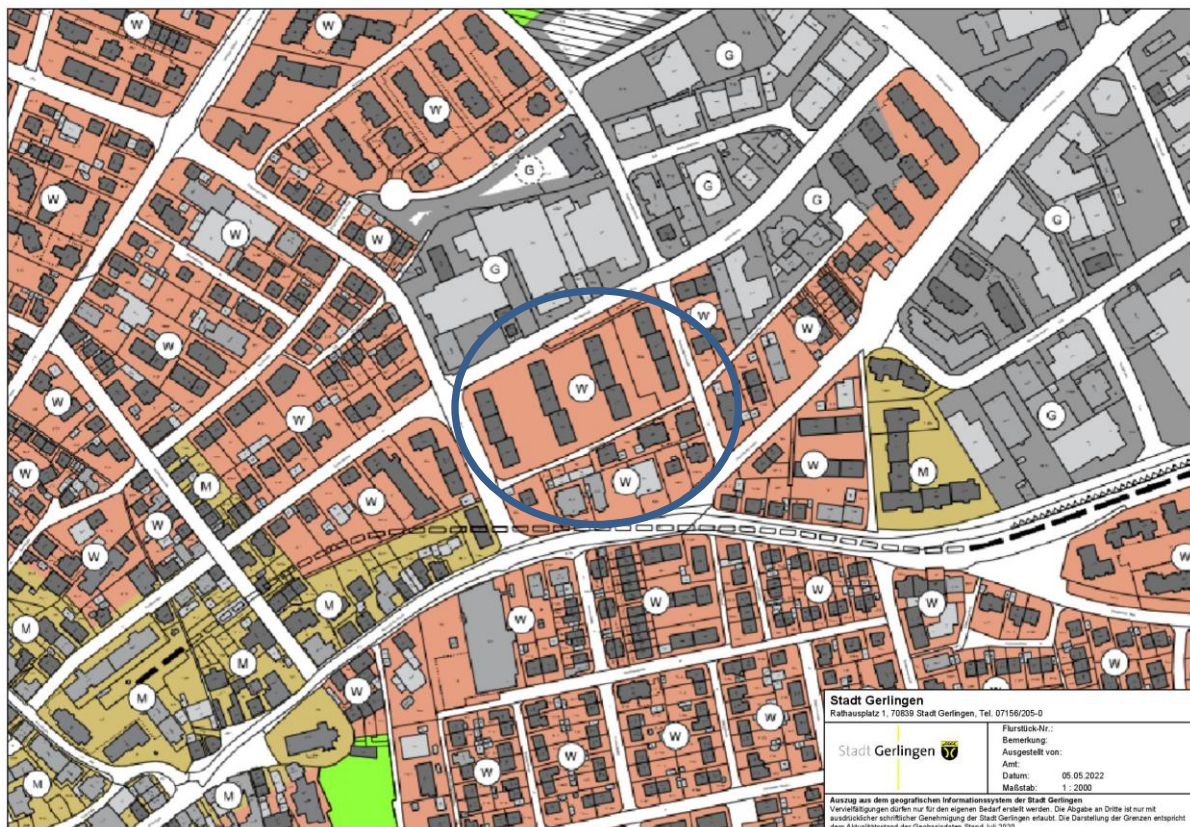
Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart, 2009 (verändert)



3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart, Bereich Gerlingen aus dem Jahr 1984 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 3: Auszug aus dem Geografischen Informationssystem der Stadt Gerlingen, Abfrage vom 5. Mai 2022



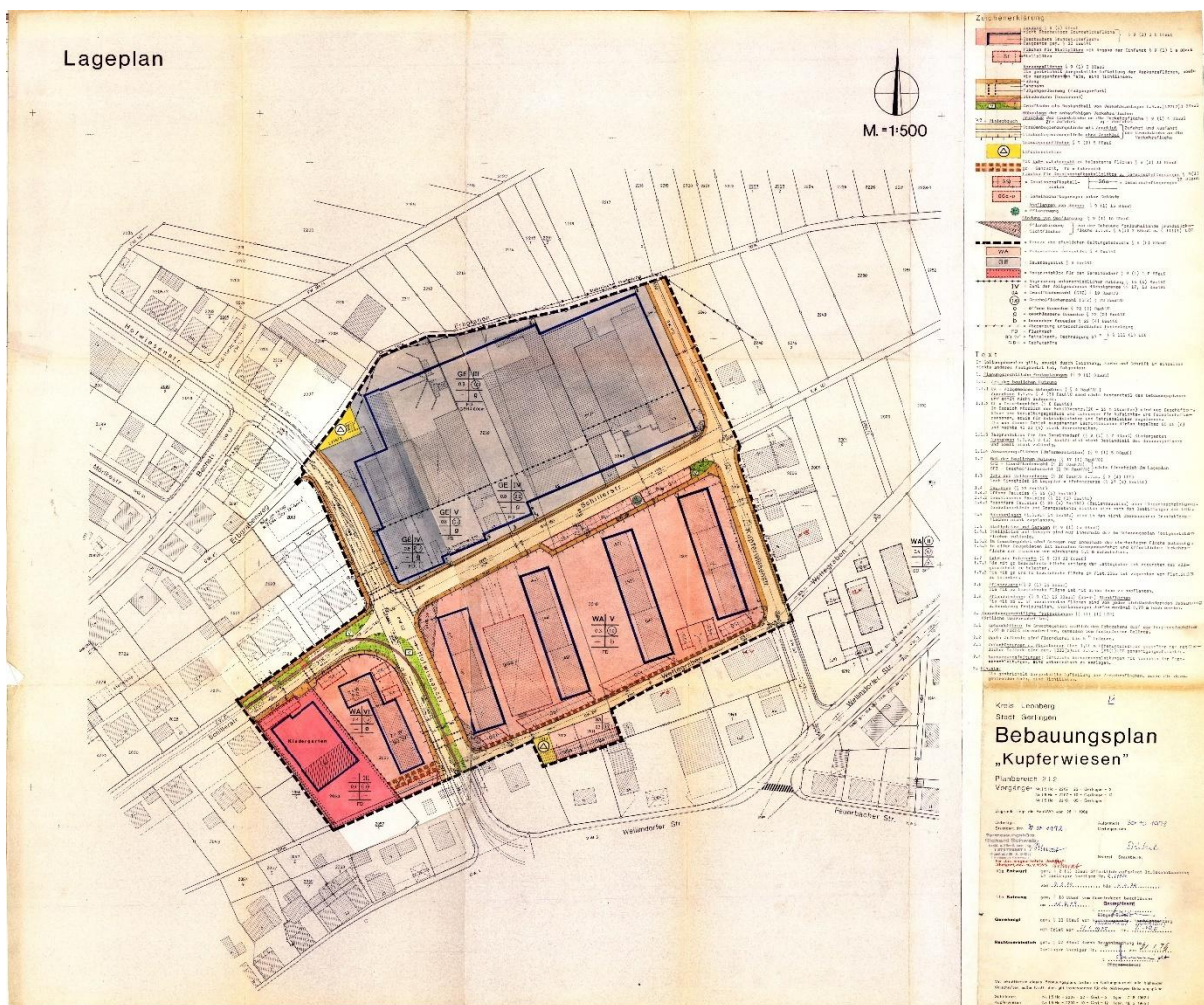
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) der Stadt Gerlingen wird das Ziel der >behutsamen Innenentwicklung< verfolgt. Dabei soll im Sinne einer >doppelten Innenentwicklung< eine Nachverdichtung in Wohngebieten und eine Verbesserung der Freiraumqualität durch eine stärkere Durchgrünung des Bestandes erfolgen.

Der Fokus für ergänzenden Wohnungsbau soll auf Standorten stehen, die im >unmittelbaren Einzugsbereich der Stadtbahn< liegen.²

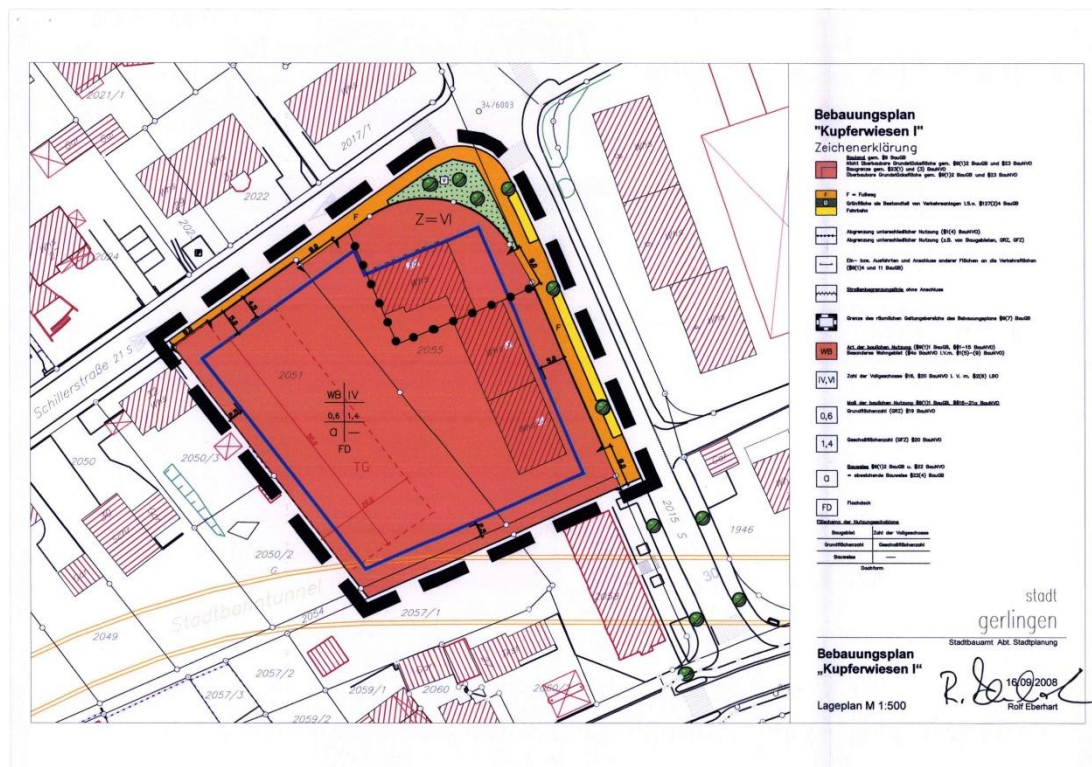
² Isek 2030, S. 94

Abbildung 4: Bebauungsplan „Kupferwiesen“, rechtskräftig seit dem 31.01.1975



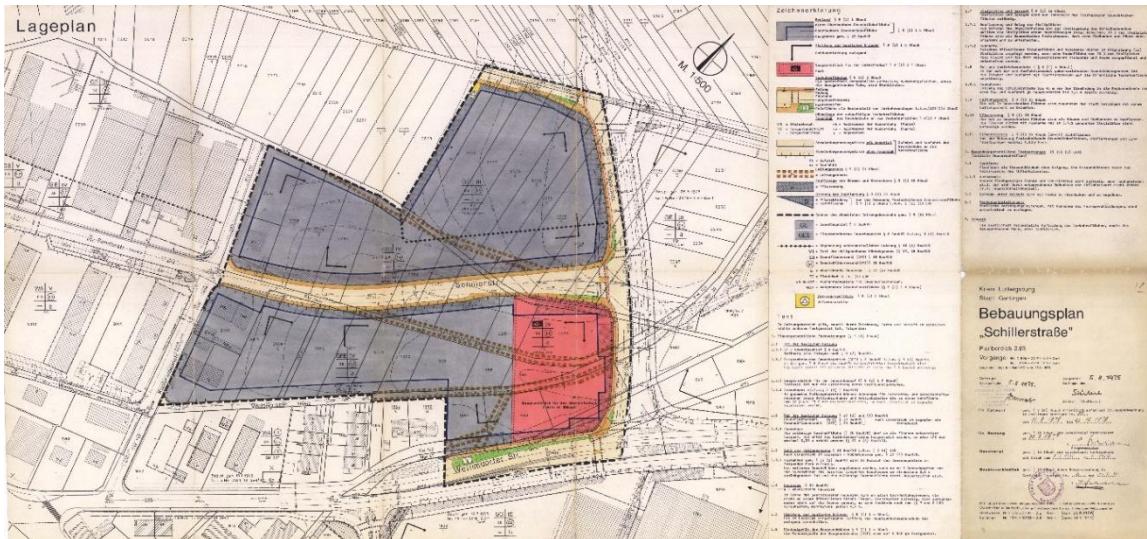
Der westliche Bereich des Bebauungsplans „Kupferwiesen“ wurde im Jahr 2008 durch den Bebauungsplan „Kupferwiesen I“ überplant, der im Wesentlichen ein besonderes Wohngebiet festsetzt und unmittelbar an den Bebauungsplan „Kupferwiesen II“ angrenzt.

Abbildung 5: Bebauungsplan „Kupferwiesen I“, rechtskräftig seit dem 16.09.2008



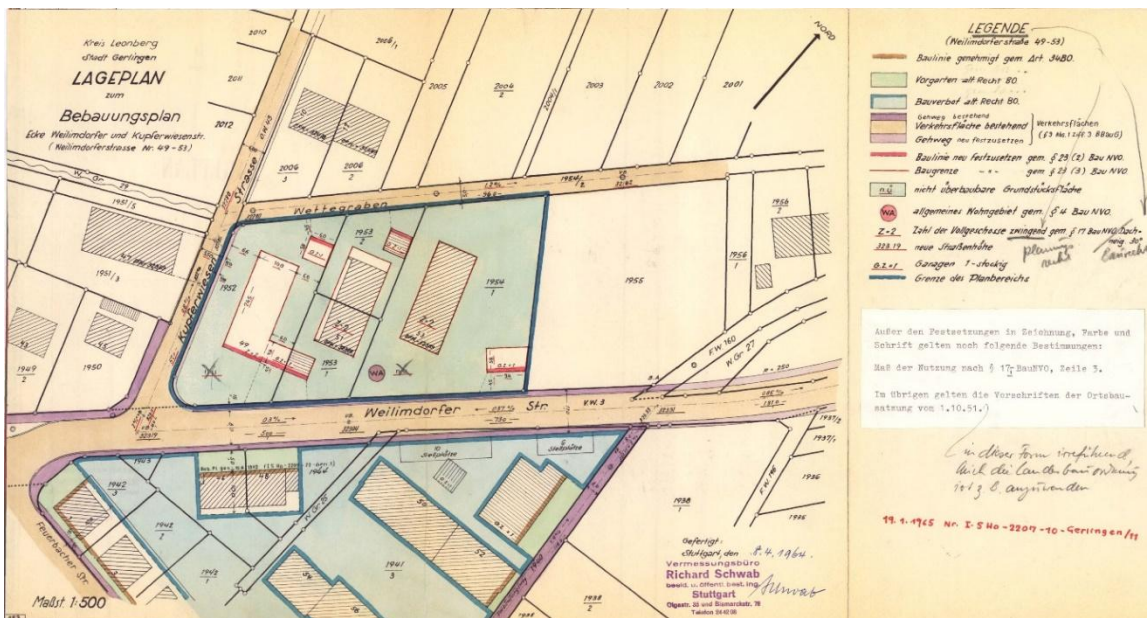
Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Schillerstraße“ aus dem Jahr 1978, der ein Gewerbegebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Abbildung 6: Bebauungsplan „Schillerstraße“, rechtskräftig seit dem 10.2.1978



Südöstlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Ecke Weilimdorfer und Kupferwiesenstraße“ aus dem Jahr 1965 an, in dem zwei Gewerbegebiete und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden.

Abbildung 7: Bebauungsplan „Ecke Weilimdorfer und Kupferwiesen“, rechtskräftig seit dem 19.01.1965



4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebau

Die derzeitige Bebauung des Areals besteht aus vier mehrgeschossigen Wohnbauzeilen und einer Tiefgarage. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese Wohnbauzeilen als Baufenster mit bis zu fünf Vollgeschossen festgesetzt. In dem Bebauungsplan „Kupferwiesen II“ wird ein großes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen eine offene Bauweise zugelassen wird. Dadurch ergibt sich eine Flexibilität innerhalb der Baufenster bzgl. Stellung und Ausrichtung der Gebäude.

Auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs des Architekturbüros Keck.Fink.Lorch, Stuttgart vom 6.7.2023 werden innerhalb der Baugrenze Teile des Baugebiets mit unterschiedlichem Maß der Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse: drei bis sechs Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) festgesetzt (Planzeichen 15.14).

Das Baufeld an der nord-westlichen Ecke des Areals westlich der Hofwiesenstraße mit einer zulässigen Vollgeschosshzahl von sechs und einer Grundflächenzahl von 0,6 korrespondiert mit den Festsetzungen des Bebauungsplans >Kupferwiesen I< aus dem Jahr 2008.

4.2 Erschließung / Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet wird über die Hofwiesenstraße, die Schillerstraße, die Kupferwiesenstraße und den Wettegraben erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan „Kupferwiesen II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB sowie die Negativvoraussetzungen von Satz 4 (keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben) und von Satz 5 (keine Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 7 Nr. 7 b genannten Schutzgütern oder Auswirkungen gem. der Seveso-III-Richtlinie) werden erfüllt.

6 Gutachten

Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialeinschätzung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung in Form einer Habitatpotenzialanalyse mit Artenerhebungen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt (siehe Kap. 9.7 und Anhang ³).

Schalltechnische Untersuchung

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu Straßen, Gewerbeflächen und gewerblichen Einrichtungen (ungeordnete Gemengelage) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Festsetzung 5.7.1 und 5.7.2 sowie Kap. 9.1 und Anhang ⁴).

Hochwassergefahren/Starkregengefahren

Die Hochwasser-/Starkregenproblematik in der Stadt Gerlingen sowie die möglichen Auswirkungen einer Bebauung im Plangebiet Kupferwiesen II auf die starkregenbedingte Überflutungssituation wurden in verschiedenen Fachgutachten untersucht (siehe Kap. 9.2 und Anhang ⁵).

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1976 übernommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) wurde im Vergleich zum alten Bebauungsplan erhöht:

³ [III] Jensen, 2022

⁴ [IV] GefaÖ FB PLANUNG+UMWELT, 2025

⁵ [I + II] geomer, 2024a und b

Maß der baulichen Nutzung	alt	neu
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,0	-
Vollgeschosse	Max. 5	Max. 6

In den Baufeldern WA 1 bis 10 wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt, da durch die GRZ und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung definiert wird.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 entspricht dem Richtwert für Dorf- und Mischgebiete nach Baunutzungsverordnung (§ 19 BauNVO). Mit der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,85 für das gesamte Baugebiet wird die Errichtung von Tiefgaragen mit einer für die zulässige Hauptnutzung ausreichenden Stellplatzzahl ermöglicht und dem Ziel der Stadt Gerlingen zur Nachverdichtung in Bestandsgebieten und insbesondere in unmittelbarer Nähe zur Endhaltestelle der Stadtbahn entsprochen.

Durch die Festsetzung unterschiedlicher maximaler Bauhöhen für die Gebäude wird eine städtebauliche Gliederung des Gebietes unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung erreicht.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs 1-3 BauNVO)

Die Baugrenzen für die Flurstücke 2009 und 2010 wurden so festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung zukünftiger Gebäude ermöglicht wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Grundflächenzahl, die nichtüberbauten Grundstücksflächen werden als private Freiflächen gestaltet.

7.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 Abs 1-3 BauNVO)

Die offene Bauweise in den Baufenstern ermöglicht eine flexible Anordnung und Stellung der Wohngebäude.

Auf den Flurstücken 2009 und 2010 ist so eine abgestimmte Anordnung von Tiefgaragenplätzen unter den Gebäuden möglich.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur Schaffung möglichst großer zusammenhängender privater Grünflächen sind Garagen, Carports in den Flächen WA 1 bis WA 6 nicht zulässig.

Untergeordnete bauliche Nebenanlagen können in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

7.6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet wird sowohl durch Straßenverkehrslärm sowie durch Gewerbelärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet aus Gründen des Ortbildes nicht möglich. Deshalb werden besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen festgesetzt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist vertretbar, wenn durch Festsetzungen zu:

- Lärmpegelbereichen – Baulicher Schallschutz gegenüber Außenlärm
- Orientierung der Aufenthaltsräume
- Schutz durch Schallschutzverglasung
- Schutz durch Lüftungseinrichtungen
- Sicherung des Schall- und Gesundheitsschutzes

die Wohnnutzung ausreichend geschützt wird. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert.

7.6.1 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Räume (i.S. der DIN 4109: 2018-01) möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Aufenthaltsräume dürfen zum Schutz vor Verkehrslärm nur dann an der lärmbelasteten Seite angeordnet werden, wenn eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt ist und Fenster mit Schallschutzverglasung ausgeführt werden. Für einen ausreichenden Luftaustausch soll die Belüftung der Räume über Öffnungen/ Fenster an der rückwärtigen, lärmabgewandten Fassade sichergestellt werden. Andernfalls sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes nach DIN 4109: 2018-01 berücksichtigt werden müssen.

Zählung/ Grundlagen der Berechnung

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde eine Verkehrsuntersuchung und Verkehrsprognose von der Planersocietät erstellt. Dabei wurden Verkehrserhebungen an den relevanten Knotenpunkten am Mittwoch den 2. März 2022 durchgeführt. Die Zählung wurde auf Plausibilität geprüft und ausgewertet. Anhand gängiger Verfahren (u.a. Bestimmung des Tagesganglinien-Typs, Berücksichtigung des Halbmonatsfaktors) wurde auch eine

Hochrechnung auf eine Tagesbelastung durchgeführt. Da die Zählung zum Zeitpunkt der Corona-Pandemie stattgefunden hat, die das Mobilitätsverhalten und die Verkehrsmittelwahl verändert und zeitweise beeinflusst hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Verkehrsaufkommen am Erhebungstag eher unterdurchschnittlich ausgefallen ist. Aus diesem Grunde und aufgrund der Tatsache, dass die Erhebung an einem Aschermittwoch stattfand (ggf. bewegliche Ferientage an Schulen), wurde ein pauschaler Zuschlag von 10% auf die Zählergebnisse bzw. hochgerechneten Tageswerte vorgenommen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welchen Verkehrslärmbelastungen Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ausgesetzt sein werden. Aus den Ergebnissen sind, falls erforderlich, Schutzmaßnahmen abzuleiten.

Darüber hinaus ist zu ermitteln, inwiefern sich die Verkehrslärmsituation in der Umgebung des Plangebiets verändert. Diese Veränderungen können sich sowohl aus der durch die geplanten Nutzungen erzeugten Verkehrsmenge als auch aus dem Einfluss der bestehenden und künftigen Bebauung im Plangebiet ergeben.

Untersucht wurden drei Szenarien: der Analysefall, der Prognose-Nullfall sowie der Prognose-Planfall.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurden die Immissionsorte entlang der Baugrenze sowie entlang der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung gesetzt. Die Berechnung nach RLS-19 betrachtet die ermittelten Verkehrsdaten für den Analysefall, den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall.

Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass an einigen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebietes die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Die durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Belastung beträgt jedoch maximal +1 dB(A) und liegt damit unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Da keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt und keine neuen empfindlichen Nutzungen betroffen sind, ist die zusätzliche Belastung im Rahmen der städtebaulichen Abwägung als zumutbar zu bewerten. Lärmschutzmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte nach DIN-18005 [55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für ein WA] an allen Immissionsorten überschritten. Die höchsten Überschreitungen sind im Westen des Plangebiets zu erwarten.

An der Schillerstraße wurden Lärmimmissionen von max. 59 dB(A) tags bzw. 52 dB(A) nachts ermittelt. An der Hofwiesenstraße wurden Lärmimmissionen von max. 61 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts ermittelt. An der Kupferwiesenstraße bzw. dem Wettegraben wurden

Lärmimmissionen von max. 58 dB(A) bzw. 61 dB(A) tags und max. 51 dB(A) bzw. 53 dB(A) nachts ermittelt.

7.6.2 Schutz vor Gewerbelärm

Passive Schallschutzmaßnahmen sind in der TA-Lärm zum Schutz gegen Gewerbelärm nicht vorgesehen. An Immissionsorten, an denen die Richtwerte der TA-Lärm überschritten werden, müssen Lärmbelästigungen durch architektonische Selbsthilfe oder Grundrissorientierungen gelöst werden.

Grundlagen der Berechnung/ Vorgehensweise

Im Schallgutachten wurden die potenziell möglichen Emissionen auf den Gesamtflächen der Gewerbegebiete nördlich bzw. östlich des Plangebiets sowie auf der Gesamtfläche des südlich angrenzenden Mischgebiets abgeschätzt werden. Hierzu wurde ermittelt, welche Schallemissionen emittiert werden können, ohne dass schalltechnische Konflikte an der Bestandsbebauung zu erwarten sind. Die Wohnnutzung in der Umgebung befindet sich im allgemeinen bzw. im besonderen Wohngebiet (s. Abb. 1 im Schallgutachten). Die nach TA Lärm geltenden Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden dabei zu Grunde gelegt, da keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Gemengelage bestehen; insbesondere grenzt u.a. das Plangebiet, das bereits im Bestand als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, im Norden und Osten zunächst an eingeschränkte Gewerbegebiete, und im Süden an ein Mischgebiet.

Zudem ist zu beachten, dass das Plangebiet schon bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit Wohnbebauung bebaut ist. Insofern wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan weder ein Konflikt neu geschaffen noch ein etwaig bestehender Konflikt verschärft.

Um die bei diesem Ansatz möglichen Schallemissionen der gewerblich genutzten Flächen zu bestimmen, erfolgt eine Rückrechnung der Flächenschallquellen. Ziel ist es, sicherzustellen, dass an der umliegenden Wohnbebauung keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind und gleichzeitig eine gewerbliche Nutzung der Flächen möglich bleibt.

Zur Abschätzung der möglichen Schallemissionen wurden die Flächenschallquellen der Gewerbe- und Mischgebiete flächendeckend betrachtet, ohne dabei bestehende Gebäude oder vorhandene Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Zur Rückrechnung der Flächenschallpegel wurden insgesamt 40 Immissionsorte in der Umgebung verteilt, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] einzuhalten sind. Die maßgeblichen Immissionsorte wurden ausschließlich an Fassaden mit vorhandenen Fenstern angesetzt.

Zur Rückrechnung wurden die maximal möglichen Flächenschallpegel innerhalb der jeweiligen Gewerbegebiete angesetzt und schrittweise in 1-dB(A)-Schritten reduziert, bis die

Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden können.

Diese Emissionswerte bilden zugleich die Grundlage für die Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplans, um die zu erwartenden Lärmimmissionen an der Baugrenze zu ermitteln.

Schallimmissionen an der Baugrenze des Plangebietes

Entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans wurden insgesamt 25 Immissionsorte verteilt. An der nördlichen Seite des Plangebietes sind an den Immissionsorten IO 11, IO 12 und IO 13 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm [1] von bis zu 0,7 dB(A) tags bzw. 0,2 dB(A) nachts zu erwarten.

Für die spätere Baugenehmigungen sind Nachweise zu führen, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen aus den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen stattfinden. Hierzu wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Bereich L1 abgegrenzt, innerhalb dessen geprüft werden muss, ob Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind.

Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sollen ab einem Beurteilungspegel oberhalb 62 dB(A) tags bzw. ab dem Lärmpegelbereich IV nach Möglichkeit geschützt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Belastungszone von +62 dB(A).

7.6.3 Ermittlung von Lärmpegelbereichen

Entsprechend den Vorgaben der derzeit gültigen „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB“ (Stand 20.12.2017) erfolgt die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß der „DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau“. Die zugrunde liegenden Beurteilungspegel werden gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.2, für den Straßenverkehr nach der 16. BImSchV berechnet. Dabei ist zu den errechneten Tag-Beurteilungspegeln ein Zuschlag von 3 dB(A) zu addieren.

Liegt die Differenz zwischen Tag- und Nachtpegel unter 10 dB(A), wird der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Nacht-Beurteilungspegel zuzüglich eines weiteren Zuschlags von 10 dB(A) gebildet.

Bei gleichzeitiger Belastung durch mehrere Lärmarten – hier Straßenverkehr und Gewerbelärm – erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels durch energetische Summation der Einzelpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.7. Die Einzelpegel werden jeweils mit einem Zuschlag von 3 dB(A) versehen und anschließend energetisch addiert. Der Zuschlag darf dabei nur einmalig berücksichtigt werden. Die

resultierenden Summenpegel bilden die Grundlage für die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1: 2018-01.

Entlang der Baugrenze des Plangebiets sind Lärmpegelbereiche II bis IV zu erwarten.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1: 2018-01 [6] einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Lärmpegelbereichen.

Zum Schutz des Menschen sind somit an den Fassaden der geplanten Bebauung (ab Lärmpegelbereich III und IV) die Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 (Wohn-, Schlaf- und Bettenräume), durch passive Maßnahmen des Schallschutzes vor unzumutbarem Verkehrslärm zu schützen.

Weitere passive Maßnahmen des Schallschutzes sind der Verbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Aufenthaltsräumen mit Schlaffunktion sowie eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile (VDI 2719: 1987-08).

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten stehen nicht im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht angewendet wird. Pflanzgebote dienen hier insbesondere der Freiraumgestaltung und der Anpassung an den Klimawandel (Vermeidung von Aufheizungen) und der Verbesserung der Lufthygiene.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist aufgrund der verdichteten Bebauung, dem möglichen Bau einer Tiefgarage und der ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht sinnvoll.

Daher wird vorrangig eine Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Gestaltung von Freiflächen, Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen angestrebt.

7.7.1 Pfg. 1: Pflanzung von Einzelbäumen

Einzelbäume sollen im Straßenraum die Aufheizung von Verkehrsflächen vermeiden und zur Filterung von Luftschadstoffen beitragen. Zudem tragen sie zur Untergliederung der Verkehrsflächen bei.

7.7.2 Pfg. 2: Dachbegrünung

Dachbegrünungen haben positive Auswirkungen auf die Rückhaltung von Niederschlägen insbesondere bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus vermeiden sie die Aufheizung von Gebäuden und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei (Bindung von Staubpartikeln). Bei Verwendung entsprechender Pflanzen können sie auch als Insektenweiden fungieren.

Aufgrund der vorgenannten Zwecke sind grundsätzlich die Flachdachflächen extensiv zu begrünen. Dieser Grundsatz erfährt zwei Einschränkungen:

Zum einen ist eine extensive Begrünung nicht zwingend vorzunehmen, wenn und soweit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flachdächern errichtet werden **und** aufgrund der Eigenart der Anlagen eine extensive Begrünung ausgeschlossen ist. Dabei gilt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (aufgeständert) typischerweise räumlich oberhalb einer extensiven Dachbegrünung errichtet und betrieben werden können, mithin dieselbe Dachfläche gleichzeitig begrünt und mit Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen genutzt wird. Da allerdings jedenfalls im Bereich der Aufständeranlagen selbst nicht zugleich begrünt werden kann, wird die Einschränkung formuliert.

Zum anderen ist eine extensive Begrünung dann nicht zwingend gefordert, wenn und soweit erforderliche technische Anlagen zur Wärme- oder Kältegewinnung dies erforderlich machen. Dies umfasst insbesondere Wärmepumpen, deren Oberfläche nicht begrünt werden muss. Gleiches gilt für sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Attiken, Terrassenflächen, Flächen für Wartung und Wartungswege, Dachausstiege, Oberlichter, Strangentlüftungen.

7.7.3 Pfg. 3: Begrünung privater Freiflächen

Die Begrünung privater Freiflächen dient der Gestaltung des Wohnumfeldes, bietet Lebensraum für Tiere, bindet Kohlendioxid aus der Luft, speichert Niederschläge und trägt zur Vermeidung von Aufheizungen und zur Frischluftproduktion im Wohnumfeld bei.

Zur Förderung der biologischen Artenvielfalt, insbesondere Insekten/ Bienen, wurden Gehölze mit Nektar- und Pollenangebot (Trachtpflanzen), sowie Vogelnährgehölze ausgewählt. Ziel der geplanten Pflanzung soll es sein, ein ganzjähriges Nahrungsangebot zu schaffen.

Die klimatischen Veränderungen wurden bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt, diese Gehölze sind für trockene und heiße Standorte geeignet.

7.7.4 Pfg. 4: Begrünung von Einfriedungen und Nebenanlagen

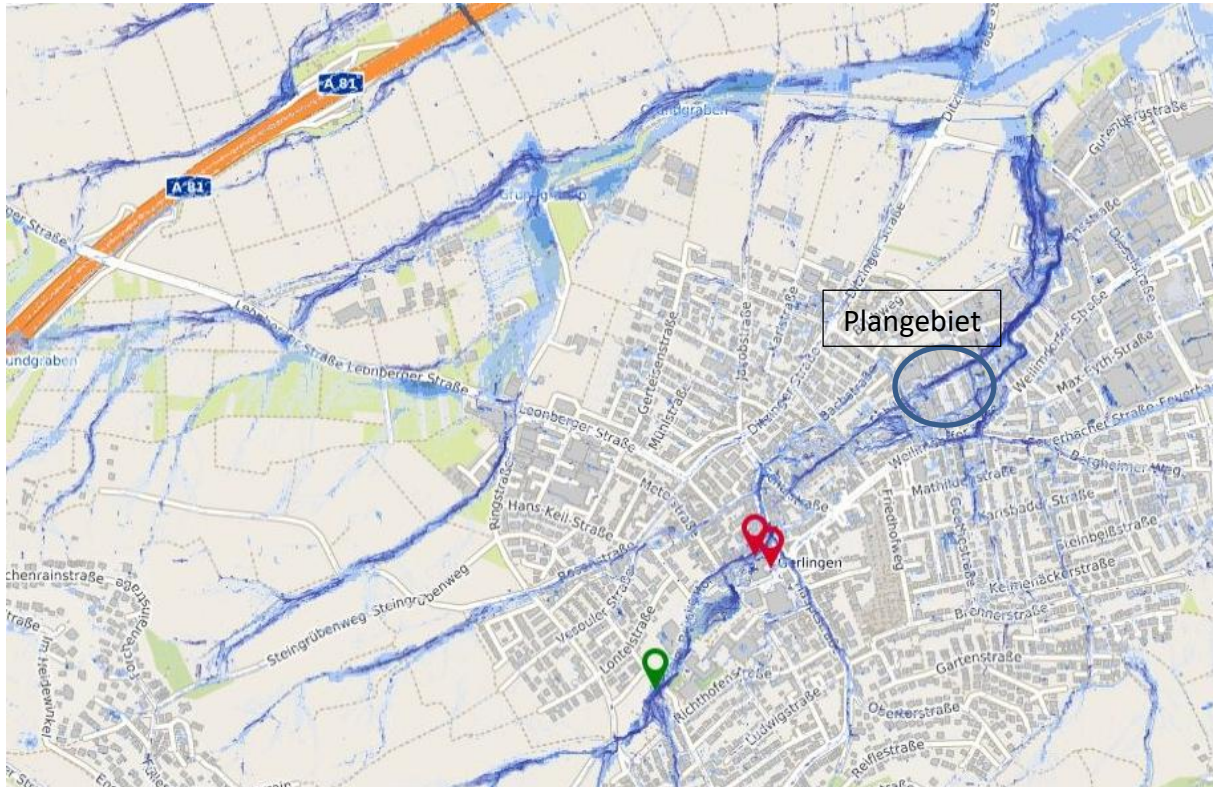
Zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation können Begrünungen von Einfriedungen und Nebenanlagen insbesondere durch Vermeidung von Aufheizungen beitragen.

7.8 Gebiet, in dem bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen getroffen werden müssen, Flächen für Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b und c BauGB)

Auf der Grundlage der seitens der Stadt gemeinsam mit den Glemsanliegerkommunen 2024 aktualisierten und veröffentlichten Starkregengefahrenkarten (erstellt nach Leitfaden der LUBW) ergibt sich für das Plangebiet eine Betroffenheit bei Starkregen.

Das Plangebiet ist bereits heute überbaut. Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für eine Neubebauung/Nachverdichtung geschaffen. Die Modellrechnung von geomer (2024a) zeigt, dass für die Innenstadt von Gerlingen die Gefahr einer Überflutung besteht. Aus den westlich der Stadt gelegenen Hangbereichen Forchenrain, Bopser, Schillerhöhe kann es aus den Einzugsgebieten und Talmulden der Bäche zu Ableitungen von Niederschlagswasser über die Rosenstraße, die Etlingerstraße und über die Schillerstraße ins Plangebiet kommen.

Abbildung 8: Hochwassergefahrenkarte der Stadt Gerlingen⁶



In der Hochwassergefahrenkarte wird erkennbar, dass eine Überflutung in sämtlichen, das Plangebiet umgebenden Straßenräumen und in den Randbereichen der Bauflächen einschließlich der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt prognostiziert wird.

Um den Bebauungsplan im Hinblick auf die betroffenen Belange, insbesondere auch diejenigen der Nachbarschaft, abwägungsfehlerfrei aufzustellen, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei Gutachten eingeholt, die sich mit den Auswirkungen der Bebauung des Plangebiets auf Basis des aufzustellenden Bebauungsplans hinsichtlich der Starkregengefahren beschäftigen:

Die „Detailuntersuchung zur Auswirkung der maximalen Bebauung im Baugebiet Kupferwiesen II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation“ der geomer GmbH vom 11.12.2024 (nachfolgend kurz: „GA vom 11.12.2024“) betrachtet die Auswirkungen einer Bebauung des Plangebiets mit der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan maximal möglichen Bebauung; es handelt sich also um eine „worst-case-Betrachtung“.

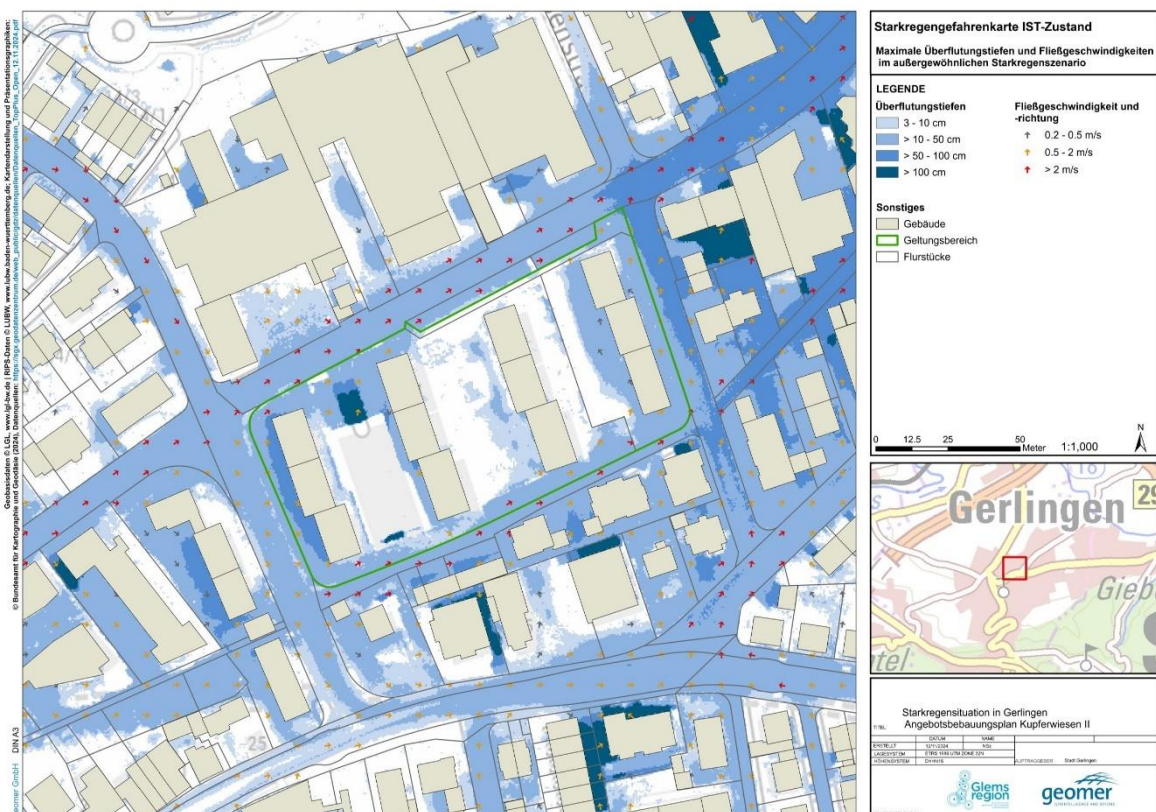
⁶ www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/glems (Abfrage vom 20. Mai 2022)

Demgegenüber betrachtet die „Detailuntersuchung zur Auswirkung des Bauvorhaben Kupferwiesen II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation“ der geomer GmbH vom 17.12.2024 (nachfolgend kurz: „GA vom 17.12.2024“) die Auswirkungen des konkret vom Eigentümer des größten Teils des Bebauungsplangebietes, des Bau- und Wohnungsvereins Stuttgart, geplanten Bauvorhabens.

Beiden Gutachten liegt ein außergewöhnliches Starkregenereignis – also ein statistisches Niederschlagsereignis mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren (Regendauer 1 h) zu Grunde.

Der heutige Ist-Zustand stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 9: Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet (Bestand)⁷



Da es sich vorliegend um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, ist für die Festsetzungen und die Abwägung der Fall der maximalen Bebauung bestimmend. Das GA vom 11.12.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Überflutungssituation im und um den Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich verändert. Die Überflutungstiefen würden dabei – wenn keine Maßnahmen ergriffen werden – vor allem auf der Hofwiesenstraße ansteigen und ein Teil des Wassers, welches bislang über die Schillerstraße fließt, würde durch die veränderte Bebauung

⁷ [I] geomer, 2024a, Anhang 1

über die Hofwiesenstraße geleitet (GA v. 11.12.2024, S. 17). Zudem wird das Plangebiet selbst Starkregenwasser ausgesetzt.

Das GA v. 11.12.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen ergriffen werden können, um eine erhebliche Verschlechterung der Starkregenbetroffenheiten sowohl im Gebiet selbst als auch in den umliegenden Straßen/in der Nachbarschaft zu vermeiden.

Auf S. 15 des GA v. 11.12.2024 wird die Prüfung einzelner konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Diese werden insoweit, als dies zur Sicherstellung einer wirksamen Starkregenvorsorge zwingend erforderlich erscheint, im Textteil des vorliegenden Bebauungsplans festgesetzt und im Übrigen in den Hinweisen aufgenommen, da sie unabhängig von der konkreten Lage und Intensität der (Neu-)Bebauung des Geltungsbereichs geeignet sind, das verfolgte Ziel zu erreichen.

Demgegenüber erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung, die die Herstellung von Mulden, Rigolen etc. an ganz bestimmten räumlichen Stellen vorgibt, weil es von der Bebauung im Einzelfall – insbesondere von der Größe und Lage der Baukörper – abhängig ist, wo diese Art von Maßnahmen den bestmöglichen Effekt erzielen und eine erhebliche Verschlechterung der Starkregengefahren für die Nachbarschaft und die Allgemeinheit vermeiden. Vielmehr wird festgesetzt, dass der Bauherr diejenigen technischen und baulichen Maßnahmen zu ergreifen hat, die erforderlich sind, um eine erhebliche Verschlechterung der Starkregenbetroffenheiten durch das Bauvorhaben zu verhindern. Er hat gemäß der getroffenen Festsetzung im für sein Bauvorhaben einschlägigen bauordnungsrechtlichen Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) fachgutachterlich nachzuweisen, welche Maßnahmen er ergreift, um die vorstehenden Vorgaben zu erfüllen, und dass diese Maßnahmen eine erhebliche Verschlechterung der Starkregenauswirkungen verhindern. Gemäß den vorgelegten Gutachten können zu den erforderlichen Maßnahmen insbesondere die Anlage von Mulden, Rigolen, Mauern und Einläufen zählen. Indes sind, je nach Lage und Eigenart, auch andere Maßnahmen denkbar.

Das (auf das konkrete Bauvorhaben des BWV als Eigentümer des Großteils des Plangebiets bezogene) GA v. 17.12.2024 stellt zunächst fest, dass das konkrete Bauvorhaben des BWV zu einer Verschlechterung der Starkregensituation führt (S. 14 des GA). Deshalb wurden drei Maßnahmensimulationen durchgeführt, die auf S. 14 ff. des GA dokumentiert sind. Dabei ergibt sich, dass bei Realisierung der Maßnahmen, die Bestandteil der Maßnahmensimulation 3 sind (Dachbegrünung, Mulden, Einlauf, Mauer und Höhenlage Zebrastreifen), die heutige Ausgangssituation hinsichtlich der Starkregenbetroffenheiten der Nachbarschaft und der Allgemeinheit annähernd wiederhergestellt wird (S. 17 f. des GA). Die Wassermengen auf den Straßen entsprechen dann annähernd dem Ist-Zustand; eine (erhebliche) Verschlechterung zulasten der Nachbarschaft wird vermieden.

Damit lässt sich feststellen:

Das GA vom 11.12.2024 zeigt, dass eine erhebliche Verschlechterung der Starkregensituation zulasten der Nachbarschaft bzw. der Allgemeinheit bei Vorgabe bestimmter Festsetzungen selbst bei einer vollständigen Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vermieden werden kann. Die im GA vom 11.12.2024 vorgeschlagenen bzw. daraus resultierenden Maßnahmen werden im erforderlichen Umfang festgesetzt, um solche erheblichen Nachteile zu vermeiden.

Das GA 17.12.2024 zeigt konkret für das anstehende Bauvorhaben des Eigentümers des Großteils des Plangebietes (BWV), dass bei Ergreifung bestimmter baulicher und technischer Maßnahmen keine erheblichen starkregenbedingten Nachteile für Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten. Die BWV hat sich durch Ergänzende Vereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag vom 11.04.2025 gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, bei Realisierung ihres Bauvorhabens alle im GA vom 17.12.2024 bzgl. der Maßnahmensimulation 3 vorgegebenen Maßnahmen auf eigene Kosten umzusetzen; in diesem Vertrag wurde dem BWV auch gestattet, die im GA vom 17.12.2024 empfohlene Maßnahme im Straßenbereich (Erhöhung Zebrastreifen, siehe S. 17 des GA) durchzuführen. Die Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG hat sich als weitere Eigentümerin im Plangebiet durch Ergänzende Vereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag vom 11.04.2025 zur Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen verpflichtet.

Der Maßstab einer Verhinderung **jeglicher** -auch ganz geringfügiger - Verschlechterung der Starkregenbetroffenheiten wird im vorliegenden Verfahren aus mehreren Gründen nicht angelegt: Aufgrund des großen Wohnungsmangels in der Stadt Gerlingen und des Vorrangs der Nachverdichtung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist die Nachverdichtung im Baugebiet erforderlich, um dem Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB hinreichend Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wohnt jeder fachgutachterlichen Bewertung von Starkregenbetroffenheiten bei Bebauungen ein Unsicherheitsfaktor inne (siehe z.B. GA v. 11.12.2024, S. 12). Schließlich ist davon auszugehen, dass geringfügige Veränderungen der Starkregensituation keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Allgemeinheit bzw. die Nachbarschaft haben dürften, womit namentlich den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 12 BauGB, Genüge getan ist.

Die Festsetzungen unter Kap. 5.9 und 5.10 haben keinen nachbarschützenden Charakter.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften (§74 LBO)

8.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer können durch Begrünung zur Rückhaltung von Niederschlägen und zur Vermeidung von Aufheizungen beitragen.

8.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Begrenzung der Größe von Werbeanlagen und das Verbot zur Nutzung von Lichtwerbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.3.1 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen auf durch entsprechend hohe Bepflanzung oder Einfriedung eingefassten Flächen aufgestellt werden.

8.3.2 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind geschlossene Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk und Natursteinen unzulässig. Um eine bessere Einbindung in Natur und Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen als Holz und Metall mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen sowie lebende Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sollen die Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere ermöglichen (z.B. durch einen Mindestabstand von 5cm zum Erdboden).

8.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen erhöht den Erlebniswert des Wohnumfeldes und hat positive Auswirkungen auf das Lokalklima und die Artenvielfalt.

8.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Größere Aufschüttungen oder Abgrabungen sollen gestalterische Beeinträchtigungen in dem ebenen Gelände des Plangebietes vermeiden. Durch die Zulässigkeit von kleineren Aufschüttungen und Abgrabungen um max. 150,00 cm bezogen auf das vorhandene Gelände können kleinere Geländemodellierungen zur Anpassung an die topographischen Verhältnisse ermöglicht werden.

8.6 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Aus gestalterischen Gründen sind Außenantennen nicht zulässig. Parabolantennen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine entsprechende Oberflächenbehandlung (Anpassung an die Umgebung mit matter Oberfläche) erhalten.

8.7 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aus gestalterischen Gründen sind Versorgungsleitungen nur unterirdisch zu verlegen.

9 Berücksichtigte Belange (§1 Abs. 6 BauGB)

Die nachfolgend genannten Belange sind nach § 1 Abs. 6 BauGB im Zuge der Aufstellung, Änderung oder Teilaufhebung von Bauleitplänen zu berücksichtigen:

9.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der derzeitigen Nutzung, für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind faktische Lärmkontingente gegeben.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung von schalltechnischen Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm aus dem Verkehr und den gewerblichen Nutzungen der Umgebung und die Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde in einem schalltechnischen Gutachten⁸ untersucht.

9.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen aus, da eine Nachverdichtung und damit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und einem differenzierten Wohnangebot möglich ist.

9.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung aus. Soziale und kulturelle Einrichtungen sind im Plangebiet zulässig.

⁸ [V] GefaÖ FB PLANUNG+UMWELT, 2025

9.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan dient der Fortentwicklung und Modernisierung des bestehenden Wohngebiets.

9.5 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst keine Teile denkmalgeschützter Bereiche.

9.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge aus.

9.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht das Absehen von einer Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts. Dennoch sind die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden hauptsächlich bestehendes Baurecht übernommen und Änderungen insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen und -längen, der Grundflächenzahl, der Baufenster und der Pflanzstandorte vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange beziehen sich ausschließlich auf den Umgang mit den durch die Änderung verursachten Umweltauswirkungen.

Menschen und Bevölkerung

Die derzeitige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Durch Erhöhung der Nutzungsdichte in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA10 wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die städtebauliche Neuordnung soll sukzessive erfolgen, sodass den derzeitigen Nutzern nach Möglichkeit Gelegenheit zum Verbleib im Gebiet geboten werden soll.

Durch die gewerbliche Nutzung im Umfeld des Allgemeinen Wohngebietes und den Verkehr auf den angrenzenden Straßen sind Lärmbelastungen für die Wohnnutzungen gegeben. In einem schalltechnischen Gutachten wurden Schallpegelbereiche (siehe Anhang V) ermittelt, die die Einhaltung von Lärmrichtwerten in den Wohnungen gewährleisten.

Durch grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote, Dachbegrünungen) wird den gesetzlichen Forderungen nach Vermeidung des Klimawandels bzw. Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen.

Tiere und Pflanzen, Artenvielfalt und Artenschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist derzeit mit mehrgeschossigen Wohnbauzeilen bebaut. Die privaten Grünflächen zwischen den Wohnbauzeilen haben eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

Das Habitatpotenzial für streng geschützte Arten wird aufgrund fehlender Strukturen und vorhandener Störungen als eingeschränkt eingestuft. Die Eingriffe in Habitate werden als unerheblich eingestuft und Verbotstatbestände können vermieden werden, wenn entsprechende Bedingungen (Rodungszeitenbeschränkung, Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung) eingehalten und geeignete CEF-Maßnahmen (Anbringen von Nisthilfen für Vögel, Anbringen von Quartierkästen für Fledermäuse) umgesetzt werden (Habitatpotenzialanalyse 2022 im Anhang). Die Grundstückseigentümer im Vertragsgebiet haben sich jeweils gegenüber der Stadt zur Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen durch Ergänzende Vereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote 1, 2, 3 und 4 soll eine Begrünung der Gebäude und des Gebiets erfolgen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Vorkommen von Fledermäusen in Sommerquartieren an den Gebäuden konnte nachgewiesen werden. Bei einer Überbauung bereits bebauter oder bislang nicht bebauter Flächen, einem Eingriff in bestehende Gehölz- und Baumbestände oder beim Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist das Vorkommen streng geschützter Arten vor dem Eingriff nochmals zu prüfen und es sind ggf. entsprechende zusätzliche CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Fläche, Boden

Die Änderung des Bebauungsplans führt nicht zu einer Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich oder zu einer Verkleinerung von bislang unzerschnittenen Freiflächen.

Die Böden im Gebiet sind anthropogen überformt und in ihren ökologischen Funktionen weitgehend eingeschränkt.

Durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen werden die Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt (Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen) sowie die klimatische Ausgleichsfunktion (Vermeidung von Aufheizungen durch Begrünungen und Verschattung) begünstigt.

Wasser

Durch die Festsetzungen von Dachbegrünungen, Rückhaltemaßnahmen und grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Freiflächen wird das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet weitgehend zurückgehalten.

Luft, Klima

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Pfg 1 bis 4) tragen positiv zur Verbesserung des Lokalklimas, insbesondere durch Vermeidung von Aufheizungen bei.

Zum Schutz vor schädlichen Naturgewalten wurden die Flächen WA1 bis WA10 nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Landschaft

Durch die Festsetzung des Pflanzgebots Pfg. 1 im Straßenraum wird eine Aufheizung der versiegelten Flächen vermieden und die Einbindung der Bebauung geschaffen.

Natura-2000-Gebiete

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten beeinträchtigt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeit befinden sich keine bekannten Kulturgüter oder besondere Sachgüter im Plangebiet. Potenzielle archäologische Funde sind frühzeitig dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Vermeidung von Emissionen

Die zulässigen Emissionen werden durch die Bestimmungen des BImSchG so geregelt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwasser

Für die Abfallbehandlung und die Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ludwigsburg.

Für die Abwasserbehandlung (einschließlich des Niederschlagswassers aus dem Bereich bebauter oder befestigter Grundstücke) gelten die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Gerlingen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzungspflichten erneuerbarer Energien ergeben sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg. Weitere energetische Anforderungen an Neubauten ergeben sich aus fachgesetzlichen Vorgaben.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Luftschadstoffbelastungen durch Wohnnutzung sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften möglich.

Wechselwirkungen

Wirkungspfad Boden-Pflanzen-Klima-Menschen

Die Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung der klimatischen Situation und damit zu einer Verringerung der Belastung der menschlichen Gesundheit.

Wirkungspfad Boden-Wasser

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zum Niederschlagswassermanagement bei.

Wirkungspfad Erneuerbare Energien-Klima/ Luft-Menschen

Die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien verringert den Ausstoß klimaschädlicher Gase und trägt zur Vermeidung des Klimawandels und damit zur Verringerung der Belastung der menschlichen Gesundheit bei.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Von den geplanten bzw. zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Mit Gefährdungen durch Gefahrguttransporte oder sonstige Verkehrsunfälle ist nicht zu rechnen.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser möglicher Starkregenereignisse dienen grünordnerische Festsetzungen. Zur Vermeidung von Gefahren durch Sturzfluten wird das allgemeine Wohngebiet als Fläche für Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) gekennzeichnet und es werden Festsetzungen getroffen (siehe Kap. 7.8).

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Gefahren durch sonstige geogene Risiken sind nicht zu erwarten.

9.8 Sonstige Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

9.8.1 Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die Wirtschaft aus, indem eine Nachverdichtung des Wohngebiets im Innenstadtbereich von Gerlingen ermöglicht wird.

9.8.2 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

9.8.3 Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung von Wohnraum hat positive Auswirkungen auf Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels und soziale und kulturelle Einrichtungen in der Innenstadt von Gerlingen.

9.8.4 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Post- und Telekommunikationswesens.

9.8.5 Belange der Versorgung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits infrastrukturell, insbesondere mit Energie und Wasser erschlossen, die Versorgungssicherheit ist gewährleistet.

9.8.6 Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen.

9.9 Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und die Mobilität der Bevölkerung. Es ist zu vermerken, dass die Nachverdichtung von Wohnungen in unmittelbarer Nähe zur Endhaltestelle der Stadtbahn einen positiven Effekt auf die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs haben kann.

9.10 Verteidigung und Zivilschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

9.11 Städtebauliche Entwicklungskonzepte/ informelle Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) der Stadt Gerlingen wird das Ziel einer nachhaltigen Nachverdichtung in Wohngebieten insbesondere im unmittelbaren Einzugsbereich der Stadtbahn formuliert.⁹

Zusätzlich wird im ISEK als Ziel formuliert, dass mehr Grün und Natur in der Stadt, insbesondere durch Festsetzungen von Gebäudebegrünungen gefördert wird. Dies wird durch Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen erreicht (siehe Festsetzungen 5.8).

9.12 Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge (§1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Aufgrund der Gefahren von Überflutungen des Plangebiets nach Starkregenereignissen wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Schäden durch Überschwemmungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c festgesetzt und Hinweise zum Schutz formuliert (siehe Kap. 7.8).

9.13 Unterbringung von Flüchtlingen (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf Flüchtlinge und deren Unterbringung.

9.14 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die vorhandenen privaten Grünflächen im Geltungsbereich werden erhalten, durch die Nachverdichtung in ihrer Größe jedoch reduziert. Zusätzlich werden Dachbegrünungen und Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und auf privaten Flächen festgesetzt.

10 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§1 a BauGB)

10.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Bestehende Flächen mit Wohnbebauung werden durch den Bebauungsplan überplant und nachverdichtet, eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

⁹ ISEK 2030, S. 94

10.2 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen (§ 1 a Abs. 3 BauGB)

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

10.3 Erhaltungsziele (§ 1 a Abs. 4 BauGB)

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten i.S.d. BNatSchG ist durch die Planung nicht zu erwarten.

10.4 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 a Abs. 5 BauGB)

Das Kleinklima wird durch die grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, Begrünung privater Freiflächen) positiv beeinflusst, da sie zur Anpassung an den Klimawandel durch Vermeidung von Aufheizungen beitragen.

11 Bodenordnung

Die Grenzen der Flurstücke 133, 2007, 2008, 2009 und 2010 werden dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros Keck.Fink.Lorch entsprechend neu geordnet.

12 Folgeverfahren

Es ist kein Folgeverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Stuttgart, Bereich Gerlingen von 1984 erforderlich, da das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche genutzt wird.

13 Anhang

- [I] Geomer (2024a): Detailuntersuchung zur Auswirkung der maximalen Bebauung im Baugebiet Kupferwiesen II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation, Heidelberg
- [II] Geomer (2024b): Detailuntersuchung zur Auswirkung des Bauvorhaben Kupferwiesen II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation, Heidelberg
- [III] Jensen, M. (2022): Faunistischer Ergebnisbericht mit artenschutzrechtlicher Habitatpotenzialanalyse zur Bauplanung in Gerlingen – Schillerstraße/ Hofwiesenstraße, Stuttgart

- [IV] GefaÖ Fachbereich PLANUNG+UMWELT (2025): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Kupferwiesen II in Gerlingen, Stuttgart
- [V] Vermessung Hils: Bestandsplan (7.12.2021), Stuttgart
- [VI] Städtebaulicher Vertrag der Stadt Gerlingen mit dem Bau- und Wohnungsverein Stuttgart (undatiert) mit Ergänzender Vereinbarung vom 11.04.2025
- [VII] Städtebaulicher Vertrag der Stadt Gerlingen mit der Landesbaugenossenschaft der Finanzbeamten eG (undatiert) mit Ergänzender Vereinbarung vom 11.04.2025